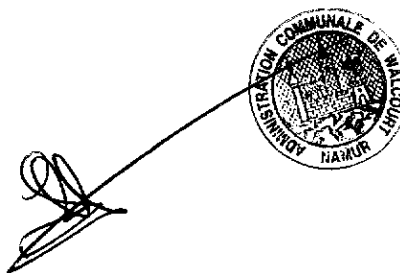


LOTISSEMENT: Propriétaires : VAN DAMME, S.  
Situation : rue de Namur à THY-le-CHATEAU.  
Cadastré section D, n°32h et 32/2.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES



### **Article 1 LES CONSTRUCTIONS.**

#### A. Implantation :

Les habitations seront érigées dans les zones capables reprises au plan de lotissement. Les volumes principaux et les volumes secondaires seront implantés dans les zones de bâtisse.

L'implantation des volumes, l'aménagement de leurs abords et les chemins d'accès aux garages respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non-bâti ainsi que de la trame parcellaire.

Les volumes principaux seront implantés à 3m minimum des limites latérales. Les volumes secondaires peuvent être établis en mitoyenneté ou à 2m minimum des limites latérales.

Le faitage du volume principal sera parallèle à la façade la plus longue de ce volume principal.

Un décrochage de maximum 1m est autorisé dans la façade principale ou dans l'ensemble constitué par cette façade principale et un volume secondaire accolé.

**IMPLANTATION :** le faitage du volume principal sera :

soit perpendiculaire à une limite latérale du lot concerné : l'angle de la façade à rue du volume principal situé le plus proche de l'alignement sera implanté entre l'alignement et une parallèle située à 4m de cet alignement. Cet angle pourra être implanté à 7m maximum à condition de construire un volume secondaire dont l'angle le plus proche de la rue sera implanté au maximum à 4m cet alignement. Ce volume secondaire sera construit concomitamment avec le volume principal.

soit parallèle à la limite latérale la plus proche : l'angle de la façade à rue du volume principal ou de l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à l'un de ses pignons, situé le plus proche de l'alignement, sera implanté entre l'alignement et une parallèle située à 4m de cet alignement.

soit parallèle à l'alignement : la façade à rue du volume principal sera située entre l'alignement et une parallèle située à 4m de cet alignement. Le volume principal pourra être situé sur une parallèle située à maximum 7m de l'alignement à condition de construire un volume secondaire dont la façade à rue sera située à maximum 4m de l'alignement. Ce volume secondaire sera construit concomitamment avec le volume principal.

#### B. Volumétrie :

##### a) volumes principaux :

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits se rejoignant au faite, de même inclinaison comprise entre 30° et 45° et de même longueur de pente.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

Le volume principal aura une superficie au sol de minimum 80m<sup>2</sup>.

La façade la plus longue du volume principal doit avoir une longueur minimum de 10m.

##### b) volumes secondaires :

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison se rejoignant au faite. Cependant, les annexes en appentis pourront comporter une toiture d'un seul versant.

Les volumes secondaires auront une superficie bâtie au moins égale à 20m<sup>2</sup>.

La surface bâtie totale (volume principal plus volume(s) secondaire(s)) d'un lot ne pourra excéder 250m<sup>2</sup>,

La superficie de l'ensemble des volumes secondaires sera inférieure à la moitié de la superficie du volume principal.

Les volumes secondaires jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

La pente de toiture du volume secondaire sera identique à celle du volume principal.

A l'exception de la remise telle que prévue par l'art. 4c, les volumes secondaires seront implantés dans les zones de bâtisses.

Un volume secondaire sous forme de "véranda" peut être admis à condition :

- d'être implanté à l'arrière de l'habitation
- de ne pas développer une profondeur supérieure à la hauteur sous corniche du bâtiment auquel il est accolé.
- de ne pas développer une surface au sol supérieure à 30m<sup>2</sup>

- de disposer d'une ossature en matériaux d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal
- d'être articulé volumétriquement par rapport au volume auquel il est accolé



c) hauteur :

Les volumes principaux auront au minimum 4,00 mètres et au maximum 5,50 mètres sous gouttières. La hauteur des murs gouttereaux ne peut en aucun cas être inférieure à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

La hauteur en mètre est mesurée entre le niveau moyen du terrain aménagé et le pied de versant (ligne réelle ou fictive à l'intersection du versant et du plan de la façade), en façade principale (façade à rue).

Le niveau du rez-de-chaussée se situera, en façade à rue, à l'axe et au droit du lot considéré, au minimum au niveau de l'axe de la voirie plus 30cm.

Le niveau des gouttières et des faîtes des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières et du faîte du volume principal. Les volumes secondaires seront sans étage.

d) toiture :

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comporteront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

Les cheminées seront en nombre réduit et situées à proximité du faîtage.

Les toitures à la "Mansard" sont proscrites.

Les lucarnes, les toitures en plates-formes, les coyaux et les brisis de toiture sont à proscrire.

Les capteurs solaires peuvent être incorporés dans un versant de toiture. Leurs armatures seront de teinte foncée. Ils doivent se situer dans le plan du versant et occuper au maximum la moitié de sa surface.

C. Baies en façade et ouvertures en toiture.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

Les étages seront éclairés par des baies de fenêtres situées sous l'égout de la toiture. Ils peuvent en plus, comporter des baies sur les pignons. Aucune façade ne pourra être aveugle sauf en cas de construction mitoyenne.

Les encadrements des baies seront réalisés soit avec le même matériau que les murs d'élévation, soit en pierre de taille en appareillage monolithique.

Les ouvertures en toiture seront d'un des types suivants

- une verrière intégrée à la pente ou des fenêtres de toiture; ces dernières étant situées dans la moitié inférieure du versant et au nombre maximum de 3 par versant.

- par versant, la superficie totale de vitrage sera au maximum égale à 1/20e de la superficie de la toiture dans le cas de fenêtres de toiture et 1/10e dans le cas d'une verrière.

Les lucarnes, les toitures en plates-formes, les coyaux et les brisis de toiture sont à proscrire.

D. Matériaux de façade et de toiture.

a) la tonalité et la texture des **matériaux de parement** des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins de type traditionnel.

Le matériau de parement des élévations sera une brique rugueuse de ton brun moyen.

La pierre de taille est autorisée comme matériau d'accompagnement pour les seuils de portes, fenêtres et encadrements de type monolithe des baies.

La pierre de grès et la pierre calcaire peuvent être utilisées comme matériau d'accompagnement, notamment pour les soubassements.

La maçonnerie d'élévation devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, le matériau de parement ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau.

Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural.

b) le **matériau de couverture** sera :

- soit l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de ton noir ou gris foncé et du format de l'ardoise naturelle;
- soit la tuile de ton gris foncé, noir ou brune foncée unie.

E. Menuiseries extérieures.

Les menuiseries extérieures seront en bois naturel ou teinté, en aluminium ou en matériau synthétique.

Les teintes seront en harmonie avec le ton dominant en façade.

Les châssis en aluminium seront anodisés blanc, brun ou tout autre ton en harmonie; l'aluminium ton bronze, doré ou naturel est proscrit. Seul le vitrage clair est autorisé.

## Article 2 LES CLOTURES et PLANTATIONS.

- a) les clôtures auront au maximum 1,80m de hauteur; elles ne pourront être réalisées qu'en treillis, haies vives, ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton. Toutefois, elles pourront comprendre à la base une dalle de 30cm de hauteur maximum, ou une maçonnerie de briques ou de moellons de 60cm de hauteur maximum.
- b) les clôtures, haies ou murets à rue auront une hauteur maximum de 1m50 et minimum de 1m.
- c) les haies seront composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Les haies vives ou libres seront composées d'espèces indigènes à feuilles caduques et dont la hauteur sera au minimum de 1m. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972. Annexe à la circulaire ministérielle de la Région Wallonne du 24/04/1985 relative à la clôture des parcelles bâties en zone d'habitat rural et agricole.  
Toutes les autres plantations ornementales ou à haute tige seront choisies parmi les essences régionales précisées par la même circulaire.

## Article 3 AMENAGEMENTS COMMERCIAUX ET PUBLICITE.

Aucune implantation de commerce ni de bâtiment avec activité artisanale n'est autorisée dans le lotissement. Seule l'exercice d'une profession libérale peut être autorisée (voir ci-après article 4, a).

Les enseignes extérieures sont interdites. Seules les enseignes intégrées à l'intérieur des baies vitrées sont autorisées mais feront l'objet d'une demande d'autorisation similaire à une demande de permis de bâtir et adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins.

## Article 4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE.

### a) Zone de bâtisse :

Cette zone est destinée à des habitations de type uni-familiales.

**Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation.**

A défaut de réservation de parcelles de terrain destinées à l'exercice de professions libérales au sein du lotissement, des locaux pourront être réservés à ces activités pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant et que ces activités ne nuisent pas à la qualité de la vie des habitants.

Cette zone est également destinée à recevoir les annexes et toutes dépendances telles que repris dans les points ci-dessus dans le respect des prescriptions générales

### b) Zone de recul :

Le présent chapitre sera applicable aux zones situées après construction entre le volume principal et l'alignement.

En dehors des accès et parking, elle sera aménagée soit en jardinet, soit en pelouse.

Un accès piétonnier et un accès carrossable en graviers ou à revêtement dur sont autorisés.

Les revêtements en dur seront traités architecturalement en harmonie avec le volume principal, en pavé de pierre naturelle ou de béton, en graviers, en dalles de pierre naturelle ou klinkers. La mise en œuvre permettra l'infiltration des eaux pluviales.

Les revêtements minéraux uniformes type enrobé bitumeux sont strictement interdits.

Lot F : Il sera traité comme zone de recul. Aucune construction ne peut y être installée. **Etant donné la situation très particulière de ce lot, l'exclusion du présent permis est demandée.**

### c) Zone de jardins :

Cette zone est destinée aux cours et jardins privés et doit être aménagée et entretenue comme telle.

La construction de dépendances isolées destinées aux abris pour outillage ou animaux domestiques y est autorisée aux conditions suivantes :

- dans le respect des prescriptions générales;
- leur superficie sera au maximum de 20 mètres carré
- une seule est autorisée par lot,
- hauteur totale maximum : 3,5 mètres;
- elles seront réalisées pour l'élévation en bois de ton brun foncé et pour la toiture dans un matériau de ton noir ou gris foncé.
- implantation : à 6m minimum de l'arrière de l'habitation et à 3m minimum des limites parcellaires latérales et de fond.

### d) Zone agricole :



Cette zone sera à usage de terre, pré, pâture ou verger. Aucune construction n'y est autorisée.

**Etant donné la destination de ce lot, l'exclusion du présent permis est demandée.**

Intégrés ou non dans le lotissement, les lots A à E seront cédés aux acquéreurs des lots ou aux propriétaires riverains. En aucun cas ils ne pourront être enclavés.

### **Article 5 : GARAGE et PARKING.**

Tout garage et/ou car-port sera réalisé en front de bâtisse au minimum au niveau de la voirie plus 30cm, mesure prise à l'axe de la baie. Le revêtement de l'aire d'accès au garage et/ou car-port sera réalisé dans une uniformité de matériaux à partir de la bordure du trottoir.

Chaque lot comprendra une aire de parage pour deux véhicules en dehors du domaine public.

### **Article 6 : EGOUTTAGE.**

L'équipement de chaque habitation et le raccordement aux tuyaux d'attente à placer sont obligatoires aux conditions fixées par la Commune lors de la demande de permis d'urbanisme.

Les habitations seront pourvues d'un dispositif limitant le rejet des eaux de pluie vers le collecteur.

Dès lors, chaque habitation sera pourvue d'une citerne à eau de pluie composée de deux compartiments. Le premier compartiment aura une capacité minimum de 2000 litres et recevra toutes les eaux pluviales. Son trop-plein sera déversé dans le second compartiment qui aura une capacité minimum de 5000 litres. Un ajutage au moyen d'un tuyau de un pouce sera placé au bas de ce deuxième compartiment avec évacuation vers la canalisation située en voirie. Le trop-plein de ce second compartiment sera également dirigé vers le collecteur. Ce dispositif permet d'utiliser au minimum 2000 litres d'eau pluviale à usage domestique et d'avoir une réserve tampon de 5000 litres en cas d'orage.

Chaque habitation sera équipée d'un groupe hydrophore ou autre système de pompe alimentant, au minimum, un point d'eau à usage domestique.

### **Article 7 : MODIFICATION du RELIEF du SOL.**

Les demandes de permis de bâtir renseigneront obligatoirement avec précision, sur base d'un levé altimétrique dressé par l'Auteur de projet, les dispositions détaillées prises par le demandeur en matière d'implantation des constructions projetées. Le levé altimétrique se référera au levé du présent permis de lotir en prenant comme repère le niveau des seuils des habitations situées sur les parcelles D 40L, 40m et 41L telles que figurées au plan de nivellement. Les niveaux sont respectivement de 09m50, 9m57 et 8m84.

En façade à rue, la partie de terrain située entre l'alignement et la façade à rue du volume principal et ses prolongements sera aménagée. L'ensemble de la façade des lots sera modifié de manière à relier le niveau du terrain naturel, à partir de la façade principale et de ses prolongements, au niveau de l'empierrement de l'accotement. La pente sera régulière. En cas de construction perpendiculaire à l'alignement, la profondeur de la partie à aménager sera comprise entre 5 et 6m.

A l'exception de l'aménagement en façade principale, le relief du sol ne sera pas modifié.

### **Article 8 DIVERS.**

- a) Les dépôts de toute sorte et notamment de mitrilles et de véhicules usagés sont interdits.
- b) Les présentes prescriptions font parties intégrantes de l'acte de base du lotissement et des actes de vente des parcelles et de ce fait, doivent être mentionnées dans ceux-ci.
- c) Le notaire et/ou le vendeur fourniront aux acquéreurs copies des présentes prescriptions.
- d) Le lotisseur devra communiquer à la commune au fur et à mesure de la vente, les noms, prénoms et adresse des acheteurs ainsi qu'une copie du plan de la parcelle joint à l'acte de vente.
- e) Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire-Délégué ainsi qu'à l'Administration Communale un exemplaire de l'acte de base prévu par la loi.
- f) En cas de construction d'une piscine extérieure : 100m<sup>2</sup> maximum; à 3m minimum des limites mitoyennes, 60cm maximum hors sol;

Les piscines, terrains de sport, terrasses, etc. seront aménagées de façon à ce qu'ils ne constituent pas un appel visuel. Ainsi on veillera à les implanter de façon à ce qu'ils respectent le relief naturel du sol et à limiter les talus au strict minimum. On veillera également à ce que leur couleur ou texture s'intègre harmonieusement dans le paysage, et à en estomper l'effet par utilisation judicieuse du végétal.

200700012/13/13/2007  
06.12.2007

  
  
H. DEFLANDRE  
H. LECLERCQ